



Znak: AP-2.7840.54.2025.JD
Szczecin, 13 marca 2026 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 151 §1 pkt. 2 w zw. z art. 145 §1 pkt. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1691), w związku ze wznowionym na wniosek [REDAKTED] postępowaniem, zakończonym ostateczną decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2) – zmienioną decyzją Prezydenta Miasta Świnoujście Nr 109/PB/2024 znak: WUA.6740.186.2024.AB z dnia 18.12.2024r. – dot. uchylecia decyzji Prezydenta Miasta Świnoujście z 9 lutego 2024 r., znak: WUA.6740.148.2023.AB i zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym oraz udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego, obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4-gwiazdkowego i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej w Świnoujściu na terenie działek nr ewid. 143/9, 145/10, obręb 0002 Świnoujście,

orzekam

uchylić w całości ostateczną decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2)

oraz

działając na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) – dalej zwanej „Prawem budowlanym” – a także w oparciu o art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1691) – dalej „k.p.a.”

zatwierdzić we wznowionym postępowaniu

projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym oraz udzielić pozwolenia na budowę dla ARKADA-INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie ul. Gerarda Merkatora 7, w zakresie realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4-gwiazdkowego i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w Świnoujściu, na terenie działek ewidencyjnych nr 215/1, 215/2, 215/3, 215/4 i 215/5 (wcześniej: nr 143/9 i 145/10) obręb 0002 Świnoujście.

Inwestor: ARKADA-INWEST Sp. z o.o. adres: ul. Gerarda Merkatora 7, 70-676 Szczecin

- zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- spełnienie wszystkich uwag i warunków jednostek uzgadniających dokumentację projektową.

Autorka projektu: mgr inż. arch. [REDACTED]

Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 6/ZPOIA/OKK/2007

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest Projekt Architektoniczno-Budowlany (dalej też „PAB”) oraz Projekt Zagospodarowania Terenu (dalej też „PZT”) – pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4-gwiazdkowego i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w Świnoujściu, na terenie działek ewidencyjnych nr 215/1, 215/2, 215/3, 215/4 i 215/5 (wcześniej: nr 143/9 i 145/10) obręb 0002 Świnoujście. Identyfikator: 326301_1.0002”.

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2) – dalej też „decyzja pnb” - Wojewoda Zachodniopomorski uchylił decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 9 lutego 2024 r., znak: WUA.6740.148.2023.AB i zatwierdził projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym oraz udzielił pozwolenia na budowę dla: Arkada-Inwest Sp. z o. o. z siedzibą w Szczecinie (dalej: „inwestor”), w zakresie zamierzenia budowlanego obejmującego realizację zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4-gwiazdkowego i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej w Świnoujściu na terenie działek nr ewid. 143/9, 145/10, obręb 0002 Świnoujście. Następnie Prezydent Miasta Świnoujście decyzją Nr 109/PB/2024 znak: WUA.6740.186.2024.AB z dnia 18.12.2024r., po rozpatrzeniu wniosku inwestora o zmianę pozwolenia na budowę uzyskanego na podstawie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2) zatwierdził zmiany istotne – w ramach przedłożonego przez inwestora aneksu do projektu zatwierdzonego wcześniejszą decyzją pnb - w zakresie projektu zagospodarowania terenu (PZT) oraz w zakresie projektu architektoniczno-budowlanego (PAB) – i na tej podstawie zatwierdził zmiany w pozwoleniu na budowę. Przedmiotowa decyzja Prezydenta Miasta Świnoujście stała się ostateczna w dniu 14.01.2025r.

Dnia 2 kwietnia 2025r. [REDACTED] (dalej też „wnioskodawca”) złożył do Wojewody Zachodniopomorskiego pismo z wnioskiem o cofnięcie ostatecznej decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2) oraz wydanie zabezpieczenia wstrzymującego wszelkie działania budowlane na terenie inwestycji, powołując się na okoliczność naruszenia przez inwestora - wskutek planowanej budowy - posiadanego przez niego tytułu

prawnego, w postaci służebności przechodu i przejazdu przez ww. działki inwestycyjne, do budynku zlokalizowanego się na działce nr 143/3, w którym to budynku znajduje się stanowiący jego własność lokal mieszkalny nr 56, położony przy ul. Zdrojowej 24 w Świnoujściu. W przedmiotowym piśmie wnioskodawca wymienił również innych właścicieli lokali tj. [REDACTED].

[REDACTED]. Następnie, Wojewoda Zachodniopomorski pismami z dnia 15 kwietnia 2025 r., znak: AP-2.7840.54.2025.JD(1) i AP-2.7840.54.2025.JD(2) wezwał [REDACTED] – jak również pozostałych właścicieli lokali wymienionych w piśmie – o sprecyzowanie swojego żądania o podstawę prawną oraz wskazanie trybu załatwienia sprawy oraz wystąpił do Prezydenta Miasta Świnoujście o przekazanie dokumentacji postępowania. Jedynie [REDACTED] pismem z dnia 18 kwietnia 2025 r. odpowiedział na wezwanie organu wnosząc o wznowienie postępowania równocześnie, z urzędu na podstawie art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. (kiedy wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznane organowi, który wydał decyzji) oraz tym samym piśmie wskazał, na treść art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. (wznowienie za wniosek strony), zaś w stanowisku z dnia 6 maja 2025 r. złożył dodatkowe uwagi i wyjaśnienia w sprawie. Z kolei pismem z dnia 16.10.2025r. wystąpił do Wojewody Zachodniopomorskiego pełnomocnik [REDACTED] - r.pr. Michał Pomianowski (pełnomocnictwo w aktach sprawy) - który wniósł o modyfikację wniosku [REDACTED], zawartego w piśmie z dnia 18 kwietnia 2025r. i zażądał wszczęcia postępowania wyłączenie w oparciu o art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. – tj. na wniosek strony. Po ustalenia spełnienia przesłanek wznowieniowych z art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a., oraz w wyniku wydania przez GINB postanowienia z dnia 17 października 2025r. znak: DOR. 7112.240.2025.JOO, Wojewoda Zachodniopomorski, wznowił postanowieniem z dnia 14 listopada 2025r. znak: AP-2.7840.54.2025.JD postępowanie zakończone decyzją z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2).

Analiza dokumentacji wieczysto-księgowej ponad wszelką wątpliwość wykazała, że budynki zatwierdzone decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2), zaprojektowano w z pominięciem pasa służebności - przebiegającym od strony północnej terenu inwestycyjnego - określonej na mapie będącej załącznikiem do księgi wieczystej [REDACTED] prowadzonej dla działki sąsiedniej nr 205. Z mapy tej wynika, że droga konieczna prowadzi poprzez obecne działki inwestycyjne do działki zabudowanej nr 205, sąsiadującej z działką nr 143/3, na której znajduje się budynek z lokalem wnioskodawcy. Z kolei księga wieczysta [REDACTED] prowadzona dla działki nr 143/3, stanowi, że działka ta ma mieć zapewniony dojazd od ulicy Zdrojowej (znajdującej się po wschodniej stronie terenu inwestycyjnego) poprzez wjazd stanowiący wyznaczony pas prowadzący przez działkę 143/9 (obecnie pas ten wchodzi w skład działki nr 215/2), a następnie poprzez działki - nr 143/8 ([REDACTED] nr 205 i nr 143/4 [REDACTED] Działka nr 143/9 [REDACTED] stanowi obecnie teren działek nr 215/4, 215/3, 215/5, 215/1 i 215/2. Porównanie mapy z projektem zagospodarowania przestrzennego – zatwierdzonym ww. decyzją pnb – wyraźnie wskazuje, że zarówno rozmieszczenie budynków jak i dróg wewnętrznych, nie realizują pasa służebności wyznaczonego graficznie na wspomnianej mapie będącej załącznikiem do [REDACTED]. Bez wątpienia więc przedstawiona sytuacja może wpłynąć na ograniczenie wykonywania prawa służebności przechodu i przejazdu przez działki

inwestycyjne do działki, na której znajduje się lokal wnioskodawcy, a tym samym wywołać utrudnienia w dostępie do drogi publicznej ul. Zdrojowa.

Z pewnością mamy więc do czynienia z sytuacją naruszeniem art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego (tj.: brak poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej). Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 27 listopada 2025 r. sygn. IV SA/Po 914/25 - naruszeniem będzie takie zaprojektowanie obiektu budowlanego, które pozbawi inne podmioty dostępu do drogi publicznej, na przykład poprzez uniemożliwienie wykonywania służebności przejścia lub przechodu. W związku z tym w orzecznictwie podnosi się również, że w art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego ustawodawca wprost wskazał na konieczność takiego zaprojektowania obiektu, aby nie ograniczał on innym podmiotom dostępu do drogi publicznej, jak też że ustanowienie służebności samo w sobie nie uniemożliwia inwestorowi zabudowania nieruchomości obciążonej co do zasady, a jedynie takie zaplanowanie inwestycji, która nie będzie kolidowała z ustanowionym prawem np. poprzez inny sposób zagospodarowania terenu. Inwestor korzystający z przysługującego mu prawa zabudowy powinien mieć na względzie analogiczne uprawnienia innych podmiotów, co oznacza, że w przypadku rzeczywistego istnienia uzasadnionych interesów osób trzecich inwestor zobowiązany jest uwzględnić je na etapie projektowania, w celu zrównoważenia jego własnych zamierzeń z interesami sąsiada. W konsekwencji, na skutek uwzględnienia tych interesów powinno dojść do "kompromisu inwestycyjnego" polegającego na swego rodzaju zrównoważeniu ograniczeń w maksymalnej możliwości zainwestowania na działkach sąsiednich (por. wyrok NSA z dnia 20 marca 2024 r. sygn. akt II OSK 2523/23). Należy też wskazać, że organ architektoniczno-budowlany w tym zakresie związany jest złożonym wnioskiem, jednakże art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego pozwala na wezwanie do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w procesie weryfikacji, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, gdyż projekt zagospodarowania terenu podlega sprawdzeniu nie tylko z punktu widzenia jego zgodności z warunkami techniczno-budowlanymi, ale również z przepisami w ogólności, w tym także czy nie ogranicza się dostępu do drogi publicznej.

Do takich ustaleń doszło na gruncie rozpatrywania wniosku [REDAKTOWANE] o wznowienie postępowania. Zaszła więc konieczność uznania przez tut. organ niezgodności wydanej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego decyzji z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2) z prawem i konwalidowania postępowania administracyjnego w trybie wznowieniowym na podstawie art. 151 § pkt. 2 k.p.a. w związku z art. 145 §1 pkt. 4 k.p.a. Zatem w dniu 25 listopada 2025r. tut. organ wezwał postanowieniem z dnia 25 listopada 2025r. znak: AP-2.7840.54.2025.,JD inwestora do doprowadzenia do zgodności z prawem i przedłożenia nowego projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego zapewnienie służebności przechodu i przejazdu, przez działki inwestycyjne do działek sąsiednich oznaczonych nr 143/3, 143/4 i nr 205 obr. 0002 m Świnoujście wraz z nowym projektem architektoniczno-budowlanym i wykazanie, że inwestycja została zaprojektowana w sposób uwzględniający poszanowanie praw osób trzecich, wynikającego z prawa służebności a także pozostałych norm zawartych w art. 34 ust.1, 2, 2a, 2b, 3, 3d i 3f Prawa budowlanego oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r.poz 1679).

W odpowiedzi na ww. postanowienie w dniu 08.12.2025r. inwestor przedłożył wymagane przepisami egzemplarze PZT i PAB, które następnie zostały poddane przez Wojewodę analizie pod kątem spełnienia wymagań zgodności z obowiązującymi przepisami prawa. W wyniku stwierdzenia przez tut. organ braków i niezgodności, w dniu 30 grudnia 2025r. kolejnym postanowieniem Wojewoda nakazał inwestorowi doprowadzenie do zgodności z prawem przedłożonej do tut. urzędu w dniu 08.12.2025r. dokumentacji w zakresie projektu zagospodarowania terenu (PZT) oraz nakazał opisanie i zwymiarowanie na mapie projektu zagospodarowania terenu placu zabaw, z umieszczeniem stosownego odniesienia w legendzie mapy PZT, co do funkcji tej części terenu inwestycji § 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) – dalej też „Warunki techniczne” lub „WT”). Ponadto zobowiązał inwestora do złożenia aktualnego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w tym zgody nowego właściciela działki nr 215/4 tj.: AURAN Sp. z o.o., 47-154 Góra Świętej Anny, na przeprowadzenie ww. zamierzenia budowlanego (art. 34 ust.2 pkt.2 Prawa budowlanego); wykazania zgodności projektu budowlanego w zakresie poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności w zakresie miejsc postojowych urządzonych na terenie inwestycji, związanych z mieszkaniami w budynkach przy ul. Zdrojowa 16-26 w Świnoujściu – art. 5 ust.1 pkt 9 Prawa budowlanego; dołączenia oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3) Prawa budowlanego oraz przedłożenie aktualnej opinii, o której mowa w art. 34 ust. 3 pkt 2 d) Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć m.in.: projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci: papierowej - w 3 egzemplarzach albo elektronicznej - wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów; oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku obiektu budowlanego, w którym przewidywane jest wykorzystywanie ciepła na potrzeby ogrzewania lub podgrzewania ciepłej wody użytkowej - oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej.

Ponadto, na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: (a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu; (b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3

października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: (a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, (b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, (c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, (d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Jak więc wynika z powołanego wyżej przepisu art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego podstawowym obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej w ramach postępowania zainicjowanego wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę jest zbadanie zgodności rozwiązań zaproponowanych w projekcie budowlanym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy, których postanowienia określają w sposób wiążący m.in. przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy i inne. Ustanowiona w art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego przesłanka stwierdzenia zgodności projektu budowlanego z ustaleniami planu miejscowego lub decyzją o warunkach zabudowy jest przesłanką bezwzględnie obowiązującą. Realizacja postanowień planu miejscowego bądź decyzji o warunkach zabudowy w procesie inwestycyjnym stanowi z jednej strony obowiązek inwestora, z drugiej daje gwarancję zrealizowania każdego zamierzenia, które jest zgodne z planem lub decyzją wz. Przy czym, co warto podkreślić, unormowania regulujące kwestię zgodności inwestycji z porządkiem w zakresie zagospodarowania przestrzennego wyrażonym w planie bądź decyzji o warunkach zabudowy, powinny być przestrzegane restrykcyjnie (vide: wyroki NSA: z dnia 4 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 1944/16 i z 8 lutego 2018 r. sygn. akt II OSK 1657/17).

W badanej sprawie wydana została decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 marca 2022r. znak: SKO/PG/420/3794/2021 (dalej „decyzja WZ”) określająca warunki zabudowy dla terenu położonego w Świnoujściu przy ul. Zdrojowej (działka inwestycyjna nr 143/9 i 145/10 obręb Świnoujście 2) - obecnie teren budowy odpowiada powierzchni i granicom działek nr 215/1, nr 215/2, nr 215/3, nr 215/4 i 215/5 o łącznej powierzchni 1,4983 ha - w zakresie inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z garażami w kondygnacji podziemnej, na który składają się - hotel min. 4-gwiazdkowy z usługami wczasowo-uzdrowiskowymi i wypoczynkowo-rekreacyjnymi oraz 4 budynki mieszkalne wielorodzinne. Decyzja WZ ustanowiła warunek aby projektowane budynki uwzględniały obowiązującą linię zabudowy ustaloną jako przedłużenie linii zabudowy budynku położonego na działkach ewidencyjnych nr 142/8 i nr 145/2 mając na względzie, warunek usytuowania na linii zabudowy min. jednego narożnika każdego z umieszczonych od frontu projektowanych budynków. Ustalone wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy został określone na poziomie max. 35% powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki inwestycyjnej, natomiast

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na min. 45% pow. działki inwestycyjnej. Dopuszczalna szerokość elewacji frontowej mieścić ma się w przedziale między 18 m a 52 m. – dotyczy to każdego z projektowanych budynków. Ustalono również wycofanie części ostatniej kondygnacji o wysokości do 27,9 m o min. 1 m od ła ściany budynku i ustalenie dla części niższej maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do 24 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku natomiast dla budynków mieszkalnych na pozostałej części działki inwestycyjnej ustalono kontynuację górnej krawędzi elewacji frontowej planowanego hotelu tj. 27,9 m. W zakresie geometrii dachu postawiono warunek dachu płaskiego, przy założeniu, że wysokość najwyższego punktu dachu płaskiego nie przekroczy 27,9 m. W przypadku warunków ochrony środowiska , czy też warunków wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, decyzja WZ odsyła do ogólnych warunków wynikających z ustaw i rozporządzeń.

Z kolei w przypadku ustalenia warunków komunikacji decyzja WZ odwołuje się do ogólnych regulacji zawartych w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 poz. 2222 ze zm.), rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r. poz. 124). Decyzja WZ wyznaczyła również warunek lokalizowania miejsc parkingowych wyłącznie na terenie działki inwestycyjnej oraz nakazała uzyskanie zgody zarządcy drogi co do kwestii budowy zjazdów z ulicy Zdrojowej na teren inwestycji. Decyzja WZ wyznaczyła także sposób ustalenia ilości miejsc parkingowych w zależności od rodzaju planowanej funkcji zabudowy. I tak dla zabudowy mieszkaniowej decyzja WZ przewidziała wskaźnik na poziomie 0,8 mp na 1 lokal mieszkalny. Z kolei dla nowych powierzchni usługowych wskaźnik ten wyniósł 1 mp na 40 m² pow. usługowej, natomiast dla nowych usług hotelarskich wskaźnik ten ustalono na poziomie 0,8 pm na 1 pokój hotelowy. Z Kolei dla lokali gastronomicznych wskaźnik ten wynosi 1 mp/10 miejsc konsumenckich. Decyzja WZ wymieniła również, że decyzją Prezydenta Miasta Świnoujście znak: WOS.6220.2.10.2017.BZ z dnia 15.12.2017r. stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko i określiła warunki realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia.

W kontekście przedstawionych powyżej założeń zawartych w decyzji WZ analiza projektu budowlanego (na który składa się PZT i PAB) wykazała jego zgodność w zakresie rodzaju inwestycji i funkcji planowanej zabudowy, a także liczby zaprojektowanych budynków. W badanej sprawie projekt zakłada bowiem realizację zespołu zabudowy pod nazwą „Zdrojowa Park” składającej się z budynku hotelowego 4-gwiazdowego znajdującego od strony północno-wschodniej terenu inwestycyjnego (oznaczonego lit. „E” na mapie PZT) oraz 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych na mapie PZT lit. „A”, „B”, „C”, „D”) położonych od strony południowej – budynki „B” i „D” - oraz od strony północnej bud. „B” i północno zachodniej – bud. „A” wraz z garażem podziemnym - na który składa się 6 hal garażowych pod budynkami o łącznej pow. 8357,5 m² wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu inwestycji na działkach nr 215/1, 215/2, 215/3, 215/4 oraz 215/5, obręb Świnoujście 0002 (wcześniejsze oznaczenie nr 143/9 i 145/10). Położenie budynków na mapie PZT uwzględnia obowiązującą linię zabudowy opisaną w decyzji WZ. Poza tym, teren inwestycji ma zapewniony bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej – ul. Zdrojowa (działka ewid. nr 145/1) - znajdującej się od strony wschodniej . Większa część terenu inwestycji ma być zabudowana w części

podziemnej halami garażowymi, które zostaną przykryte stropem, na którym zostaną urządzone miejsca postojowe (w liczbie 60), droga pożarowa, a także rampy wjazdowe i zjazdowe, łączące drogę pożarową z drogą wewnętrzną pieszo-jezdną na północy terenu inwestycji, a także zjazdem z drogi publicznej.

Z opisu do PZT wynika, że łączna powierzchnia projektowanej zabudowy ma wynieść 3639,13 m², co oznacza względem pow. całego terenu inwestycyjnego, wartość wskaźnika zabudowy na poziomie 24,29% (warunek <35% zachowany). Powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych - w których liczba mieszkań ma wynosić łącznie 374 - oznaczonych na mapie PZT literami od „A” do „D” wynosi odpowiednio: A - 487,85 m²; B- 679,81 m²; C - 595,70 m², D - 637,35 m². Z kolei obiekt hotelowy - projektowany w północno-wschodniej części terenu budowlanego - ma mieć powierzchnię zabudowy 1238,42 m² (projektowana liczba pokoi - 98). Z kolei powierzchnia biologicznie czynna będzie liczyć 8362,75 m², co stanowi wskaźnik na poziomie 55% (warunek >45% zachowany). Na powierzchnię biologicznie czynną składa się teren zieleni -poza oraz nad stropem nad garażami, teren mieszany (zielen+ utwardzenia) oraz dachy zielone. Powierzchnia placu zabaw planowanego dla 374 mieszkań wynosi - 203,23 m². Poza tym, powierzchnie nieutwardzone mają wynieść - 249,82 m². Łączna liczba miejsc parkingowych w 6 halach garażowych znajdujących się w kondygnacji podziemnej wszystkich budynków wynosi 353, natomiast na zewnątrz liczba miejsc postojowych ma wynieść 60 (w tym 15 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych) a ich powierzchnia ma wynosić 914,5 m². Liczba kondygnacji w każdym z budynków wynosi - 9, przy czym ostatnie kondygnacje są wycofane, względem lica ściany, zgodnie z warunkiem zawartym w decyzji WZ. Każdy z budynków ma mieć wysokość 27,9 m i dach płaski (warunek dopuszczalnej wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz geometrii dachu zachowany). Dla przedmiotowej inwestycji sporządzona została uaktualniona opinia geotechniczna, z której wynika, że teren pod inwestycję - ze względu na rodzaj gruntu jak również charakter projektowanych obiektów - zakwalifikowany został do drugiej kategorii geotechnicznej (tj. złożone warunki gruntowe).

Z dalszych ustaleń organu wynika, że teren przeznaczony pod przedmiotową inwestycję nie podlega ochronie konserwatorskiej, nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie widnieje w gminnej ewidencji zabytków. W granicach objętych planowaną budową nie znajdują się również stanowiska archeologiczne, a zatem nie jest wymagane uzyskanie przez inwestora zgod, ani opinii Konserwatora Zabytków.

Teren inwestycji - w części - znajduje się w granicach terenu górniczego. Jak wynika z decyzji WZ, projekt tejże decyzji został przesłany do uzgodnienia do Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu, który to organ nie wniósł żadnych uwag co do zamierzenia budowlanego opisanego w treści decyzji WZ (vide: str. 9 i str. 13 decyzji WZ).

Kolejne ustalenia tut. organu potwierdziły, że inwestycja położona jest na terenie miejscowości uzdrowskiej, w strefie „C” obszaru ochrony uzdrowskiej a to zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2025r. poz. 1135) narzuca m.in. na inwestora wymóg zachowania procentowego udziału terenów biologicznie czynnych na poziomie nie mniejszym niż 45% pow. terenu (art. 38 tejże ustawy) - wymóg zachowany. Strefa „C” dopuszcza realizację funkcji przewidzianej w przedłożonym projekcie.

Poza tym, ustalono, że planowana inwestycja leży poza obszarem pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani, nie obejmuje wykonania urządzeń wodnych oraz obiektów budowlanych lub robót budowlanych leżących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, jak również zakresem inwestycji nie objęto terenów usytuowania linii kolejowych oraz na obszarów gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Lasów Państwowych. Inwestycja nie jest położona na terenie obszaru chronionego krajobrazu NATURA 2000, Parku Narodowego, Parku Krajobrazowego oraz Rezerwatu Przyrody.

W dniu 1 stycznia 2026r. weszła w życie ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. 2024r. poz. 1907), która w art. 206 pkt 1) w zw. z art. 94 tejże ustawy, zwolniła projektanta z obowiązku zaprojektowania w garażach podziemnych pod budynkami mieszkalnymi miejsc doraźnego schronienia, w sytuacjach kiedy wniosek o pozwolenie na budowę, wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego został złożony przed dniem 01.01.2026r. W badanym przypadku wniosek o pozwolenie na budowę został złożony przez inwestora w dniu 1 sierpnia 2023r.

Natomiast w zakresie ochrony środowiska, wypowiedział się Prezydent Miasta Świnoujście w decyzji znak: WOS.6220.2.10.2017.BZ z dnia 15.12.2017r. stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, jednocześnie określił warunki realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia.

Poza tym, projekt poddano analizie pod kątem zgodności planowanego przedsięwzięcia, z zasadami określonymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.). Art. 60 tejże ustawy odsyła do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 poz. 1839 ze zm.), z którego to rozporządzenia nie wynika aby inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków mieszkaniowych i hotelowego o pow. zabudowy do 2 ha wraz z garażami i miejscami postojowymi (o pow. do 1 ha) oraz infrastrukturą towarzyszącą stanowiła inwestycję mogącą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagająca uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (§3 pkt. 52), pkt. 55) lit. b tiret drugie oraz pkt. 58) lit. b. tegoż rozporządzenia.

Przedmiotowa inwestycja zaprojektowana została zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) dalej też „WT” lub „Warunki techniczne”. Projektowane budynki usytuowano zgodnie z § 12 ust. 1 WT, który mówi, że jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy; 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy; 3) 5 m - w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4

kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy, 4) 5 m - w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy - przy czym każdą płaszczyznę powstałą w wyniku załamania lub uskoku ściany traktuje się jako oddzielną ścianę. Zgodnie z § 13 ust. 1 WT odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli: 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przestaniowego, nie znajduje się przestaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przestaniający w odległości mniejszej niż: a) wysokość przestaniania - dla obiektów przestaniających o wysokości do 35 m. Ponadto, w myśl § 60 ust. 1 i ust. 2, pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7.00 - 17.00. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju. Z uwagi na usytuowane projektowanych budynków w znacznej odległości od istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem wysokości projektowanej zabudowy, przedmiotowa inwestycja nie wymagała przedłożenia analizy nasłonecznienia i przestaniania o której mowa w ww. § 13 i § 60 Warunków technicznych. Najbliższa zabudowa zlokalizowana na działce nr 205 - sąsiadującej od strony zachodniej z terenem inwestycji - znajduje się w odległości ok. 31 m od nowoprojektowanego budynku „A”. Ponadto pozostałe działki sąsiadujące bezpośrednio z działką inwestycyjną są działkami niezabudowanymi (działka nr 216 leżąca na północy oraz nr 145/16 i 145/15 od południa), zaś działka położona po wschodniej stronie terenu inwestycji oznaczona nr 145/1 stanowi działkę pasa drogowego ul. Zdrojowej. Z kolei od strony północno-zachodniej teren inwestycji sąsiaduje z działkami nr 141/1, 141/2 oraz 144, na których znajduje się zabudowa hotelowa „INTERFERIE MEDICAL SPA”. Odległości jednak projektowanej zabudowy (budynek „A”) do zabudowy na terenie wymienionych działek wynoszą 30 m w związku z tym nie zachodzi konieczność badania zjawiska zacienia i przestaniania. Miejsca postojowe urządzono w ramach zagospodarowania terenu i zaprojektowano zgodnie z § 19 Warunków technicznych. Odległość miejsc gromadzenia opadów do okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi jest większa niż 10 m, co zgodne jest z treścią § 23 WT. Balkony zaprojektowano z zachowaniem norm odległościowych wynikających z §12 WT. Z kolei, plac zabaw został zaprojektowany zgodnie z wymogami zawartymi w §40 WT, uwzględniając zachowując parametry powierzchniowe placu względem projektowanej liczby mieszkań oraz normy odległościowe do planowanej zabudowy.

W opinii organu projekt zawiera wszystkie wymagane ustawą Prawo budowlane dokumenty. Zgodnie z art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 i art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego do wniosku o pozwolenie na budowę przedłożono 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z wymaganymi uzgodnieniami i opiniami, oświadczenie projektantów zgodnie z art. 34 ust. 3 d pkt 3 Prawa budowlanego, że projekt budowlany wykonany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Do oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Inwestor dołączył również pisemną zgodę przedstawicieli Auran Sp. z o.o. z siedzibą w Górze Świętej Anny (obecnego właściciela działki nr 215/4) na przeprowadzenie ww. inwestycji. Projektanci posiadali aktualne na dzień sporządzania projektu budowlanego zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby

samorządu zawodowego w myśl art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Ponadto projekt zawiera wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia, pozwolenia, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w tym decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 15 grudnia 2017 r., znak: WOS.6220.2.10.2017.BZ o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 17 sierpnia 2021 r., znak: WOŚ.6541.6.2021.AP, zatwierdzającą dokumentację geologiczną dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego, decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 10 lipca 2023 r., znak: WIM.7230.10.11.2023.AN, zezwalającą na przebudowę zjazdów z drogi publicznej – ul. Zdrojowej (przy czym zgodnie z opisem technicznym zarówno przebudowa zjazdów jak i budowa przyłączy objęte zostaną odrębnym opracowaniem), decyzję Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu nr 1/2023 z 23 czerwca 2023 r., znak: ZNS.9022.1.1.2023, zezwalającą na zastosowanie wyrzutni powietrza na poziomie terenu działki nr 143/9 i 145/10.

Nie stwierdzono również ograniczeń w zabudowie, z uwagi na normy przeciwpożarowe określające odległości, o których mowa w § 271 Warunków technicznych. Zgodność projektu z odrębnymi przepisami określającymi wymaganiami względem ochrony przeciwpożarowej jak również względem przepisów higieniczno-zdrowotnych, potwierdzili imiennie – przez zmieszczenie stosownych pieczęci i podpisów na projekcie zagospodarowania terenu (PZT) oraz wybranych rysunkach rzutów poziomych (PAB) - odpowiednio rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawca ds. higienicznych i zdrowotnych. Budynki mieszkalne „A”, „B”, „C” i „D” zostały zakwalifikowane przez projektanta jako SW (zgodnie z § 8 WT), klasa zagrożenia ludzi ZLV, co odpowiada klasie „C” odporności pożarowej dla budynku. Natomiast budynek hotelowy „E” został zakwalifikowany do grupy budynków wysokich „W”, klasa zagrożenia ludzi ZLV, klasa odporności ogniowej „B”. Budynek hotelowy został podzielony na 11 stref pożarowych. Każdy budynek wyposażony jest w dwa dźwigi osobowe, a w przypadku budynku hotelowego zaprojektowano również dźwig towarowy. Projektanci założyli, że gęstość obciążenia ogniowego w garażach nie przekroczy wartości 500 MJ/m². Podobne założenia przyjęto co do pomieszczeń technicznych i magazynowych powiązanych z funkcją ZLV. Wymagania klasy odporności projektowanych elementów budynków odpowiadają wymaganiom zawartym w § 216, § 217 i § 219 WT. W budynkach mieszkalnych i w budynku hotelowym nie przewidziano miejsc zagrożonych wybuchem. Z kolei elementy oddzielania przeciwpożarowego (ściany wewnętrzne, zewnętrzne, stropy i dach) odpowiadają wymaganiom zawartym w § 232 WT. Budynki „A” „B” i „C” Zostały podzielone na dwie strefy pożarowe natomiast budynek „D” ma tych stref trzy. Każda ze stref ma powierzchnię mniejszą niż 5000 m² - zgodnie z §227 WT. W budynkach „A”, „B”, „C” i „D” zaprojektowano hale garażowe będące odrębnymi strefami PM o pow. nieprzekraczającej 1500 m². Z opisu wynika również, że zaprojektowanie drzwi ewakuacyjnych oraz dróg ewakuacyjnych nastąpiło zgodnie z wymogami i parametrami ustalonymi w Rozdziale 4 Warunków technicznych. Odległości między poszczególnymi budynkami określono z uwzględnieniem norm opisanych w § 271 WT. Dobór urządzeń przeciwpożarowych i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu (zarówno wewnątrz budynków jak i na zewnątrz - hydranty) dostosowano do wymagań wynikających z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (Dz. U. Nr 124 poz. 1030). Drogę pożarową do budynku „E” stanowi droga publiczna ul. Zdrojowa. Budynek „E” zlokalizowano 14 m od krawędzi drogi publicznej. Z kolei dla budynków „A”, „B”, „C” i „D” zapewniono dojazd drogą wewnętrzną o utwardzonej powierzchni o szerokości

6m. Najmniejszy wewnętrzny łuk drogi pożarowej wynosi 11 m a odległość drogi pożarowej do budynków mieści się we granicach od 5 m do 15 m .

Ponadto, wnioskodawca – jak również jego pełnomocnik – po wszczęciu postępowania wznowieniowego wnosili – kolejno pismami z dnia 07 stycznia 2026r., 19 stycznia 2026r. oraz 26 stycznia 2026r. – uwagi wskazując na liczne naruszenia prawa w zakresie m.in. niewłaściwego ustalania kręgu uczestników stron postępowania (poprzez brak uwzględnienia w postępowaniu wszystkich właścicieli lokali posiadających służebność przechodu i przejazdu przez działki inwestycyjne), czy też nieprawidłowości w oświadczeniu złożonym przez inwestora co do prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane (polegającym na braku zgody nowego właściciela działki nr 215/4 – tj. firmy Auran Sp. z o.o., która nabyła działkę w 2025r. od inwestora). Podnieśli również, że w obiegu prawnym funkcjonują dwie konkurencyjne decyzje WZ. Pierwsza to decyzja Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 19 stycznia 2005r. nr 128/2004, ustalająca warunki zabudowy dla działki nr 143, która to działka następnie ulegała kolejnym podziałom na mniejsze działki, by aktualnie stanowić teren działek nr 205, 143/4 oraz 143/3 – zabudowanych 6 budynkami mieszkalnymi – oraz teren działek nr 215/1 215/2, 215/3, 215/4 oraz 215/5 (obecnie teren niezabudowany – przeznaczony pod przedmiotową inwestycję) a także działkę nr 143/8 (należącą do ENEA). Konkurencyjną decyzją – która zadaniem wnioskodawcy i jego pełnomocnika stanowi sprzeczność względem decyzji z dnia 19 stycznia 2005r. nr 128/2004 – jest jakoby decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 marca 2022r. znak: SKO/PG/420/3794/2021, określająca warunki zabudowy dla terenu położonego w Świnoujściu przy ul. Zdrojowej (działka inwestycyjna nr 143/9 i 145/10 obręb Świnoujście 2 – aktualnie stanowiącego działki nr 215/1 215/2, 215/3, 215/4 oraz 215/5 obręb 0002. Wnioskodawca i jego pełnomocnik podkreślili, że taka sytuacja – polegająca na współistnieniu dwóch decyzji WZ na tym samym terenie – wymaga stwierdzenia nieważności decyzji SKO. Zwrócili się więc z takim wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Nadto wnioskodawca – jak również i inne osoby, które skierowały do tut. urzędu pisma informacyjne – [REDAKTOWANE] podkreślają, że wskutek planowanej inwestycji zostaną pozbawieni miejsc postojowych na terenie przeznaczonym pod budowę, które zostały im zapewnione (i graficznie wyznaczone na mapie) z projektem zagospodarowania terenu, podczas realizacji inwestycji polegającej budowie zespołu obiektów wypoczynkowych, pensjonatowych i hotelowych oraz mieszkaniowych na terenie działek nr 205, nr 143/4 oraz nr 143/3. Poza tym pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że postępowanie toczące się teraz przed organem, nie powinno dążyć do sanowania postępowania zakończonego wadliwą decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego, z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2) – i nie powinny być próbą zalegalizowania i naprawienia wadliwego postępowania poprzez uzupełnienie materiału dowodowego.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty należy stwierdzić, co następuje. W ocenie tut. organu w sposób prawidłowy określono krąg stron postępowania. Jak wynika z opisu PZT, obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w całości na działce inwestycyjnej. Przez obszar oddziaływania obiektu, w myśl art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, należy rozumieć: teren wyznaczony przez organ architektoniczno-budowlany w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Znajdowanie się nieruchomości w strefie oddziaływania obiektu, biorąc pod uwagę art. 28 ust. 2 Prawa

budowlanego, należy rozumieć w ten sposób, iż przez oddziaływanie to naruszone zostają konkretne normy prawa materialnego np. przepisy techniczno-budowlane, z których dany podmiot wywodzi swój interes prawny jako strona postępowania (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2008 r., sygn. akt VII SA/Na 1223/07). Tut. organ ustalił więc strony postępowania na podstawie art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, będącego normą szczególną w stosunku do art. 28 k.p.a. W niniejszej sprawie, obszar oddziaływania inwestycji zostały więc objęte działki sąsiednie nr 205, 143/4 oraz 143/3 z uwagi na wpisane do ksiąg wieczystych, na ich rzecz, prawo służebności przechodu i przejazdu przez działki inwestycyjne. W każdym z tych przypadków stronami postępowania nie są jednak poszczególni właściciele lokali znajdujących się w budynkach tam posadowionych, tylko organy Wspólnoty Mieszkaniowej. Orzecznictwo jest w takich przypadkach jednoznaczne. Stanowi o tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 4 stycznia 2023 r. sygn. akt II SA/Gd 451/22, który wskazuje że w postępowaniach z zakresu Prawa budowlanego mających związek z nieruchomością wspólną, legitymację do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego – ogółu właścicieli lokali, ma utworzona przez nich wspólnota mieszkaniowa (....).

Jeśli chodzi zaś o kwestie domniemanej kolizji decyzji o warunkach zabudowy, należy stwierdzić, że decyzja Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 19 stycznia 2005r. nr 128/2004, na którą powołuje się wnioskodawca oraz jego pełnomocnik, została wykorzystana na okoliczność innego pozwolenia na budowę obejmującego budowę zespołu obiektów na terenie działek 205, 143/4 oraz 143/3. Z kolei decyzja SKO nie dotyczy tego samego terenu i tej samej inwestycji. Natomiast kwestie zapewnienia 15 miejsc postojowych dla mieszkańców zespołu obiektów znajdujących się na terenie działek 205, 143/4 oraz 143/3, nie są elementem oceny prawnej na gruncie niniejszego postępowania. Mimo wszystko, organ postanowił zapytać inwestora o stanowisko w tym względzie i w odpowiedzi Wojewoda uzyskał opinię, że w ramach planowanej inwestycji powstanie taka nadwyżka ilości miejsc parkingowych, która obsłuży potrzeby mieszkańców budynków posadowionych na działkach nr 205, 143/4 oraz 143/3. W tej sytuacji tut. organ nie może domniemywać hipotetycznej niezgodności decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 marca 2022r. znak: SKO/PG/420/3794/2021 z decyzją Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 19 stycznia 2005r. nr 128/2004. Poza tym, klóciłoby się to z zasadą trwałości decyzji administracyjnych. Zgodnie bowiem z wyrażoną w art. 16 § 1 k.p.a. zasadą trwałości decyzji administracyjnych, decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wnioszek o ponowne rozpatrzenie sprawy, są ostateczne. Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w k.p.a. lub ustawach szczególnych. Trwałość ostatecznych decyzji administracyjnych polega na ograniczeniu możliwości ich wzruszania, nie jest zatem równoznaczna z jej niezmiennością. Decyzji ostatecznej służy tzw. domniemanie legalności, które oznacza, że jest ona ważna i powinna być wykonywana dopóty, dopóki nie zostanie zmieniona, uchylona lub nie zostanie stwierdzona jej nieważność przez właściwy organ i z zachowaniem właściwego trybu postępowania (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10.09.2014 r., I OSK 229/13). Zasada trwałości decyzji ostatecznych służy realizacji podstawowych dla porządku prawnego zasad prawa, a mianowicie, bezpieczeństwa prawnego, pewność prawa, zaufania do państwa i stanowionego prawa oraz ochrony praw nabytych, co motywowane jest potrzebą zapewnienia stabilności i pewności stosunków administracyjnoprawnych w przestrzeni czasu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 24.02.2022 r.,

I OSK 814/21). Regułę trwałości decyzji uzasadniają konstytucyjne zasady pewności prawa i zaufania obywatela do państwa. Nie ma ona jednak charakteru bezwzględnego (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12.05.2015 r., P 46/13). Dla przedmiotowego postępowania oznacza to, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 marca 2022r. znak: SKO/PG/420/3794/2021,- póki nie zostanie ostatecznie wycofana z obrotu prawnego przez inny organ lub sąd - jest dla organów wiążąca i wywołuje skutek prawny w postaci możliwości legalnej zabudowy działek nr 215/1 215/2, 215/3, 215/4 oraz 215/5 obręb 0002 m. Świnoujście.

Odnosnie zarzutów względem oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, to w orzecznictwie przyjmuje się pogląd, że dokument ten może być przez organy administracji weryfikowane tylko wówczas, gdy w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę wyjdą na jaw okoliczności podważające wiarygodność tego oświadczenia, przy czym organ architektoniczno-budowlany ma jedynie ustalić czy z dokumentów będących w jego dyspozycji można jednoznacznie wywieść, że inwestor wykazał, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (por. wyrok NSA z dnia 19 lutego 2019 r. sygn. akt II OSK 764/17, LEX nr 2628259, wyrok NSA z dnia 4 lipca 2017 r. sygn. akt II OSK 1831/16, LEX nr 2353417, wyrok NSA z dnia 7 sierpnia 2013 r. sygn. akt II OSK 771/12, LEX nr 1559888, wyrok NSA z dnia 14 czerwca 2012 r. sygn. akt II OSK 507/11, LEX nr 1216735). Podnoszony więc przez wnioskodawcę zarzut złożenia niezgodnego z prawdą oświadczenia inwestora został zweryfikowany na korzyść Arkada -Inwest Sp. z o.o.,. Z ustaleń organu wynika bowiem, że istotnie w 2025r. doszło do sprzedaży na rzecz nowego właściciela Spółki Auran Sp. z o.o. z siedzibą w Górze Świętej Anny działki nr 215/4, jednakże spółka ta w dniu 12 stycznia 2026r. udzieliła upoważnienia inwestorowi na dysponowanie jej działką nr 215/4 na wskazane wyżej cele budowlane.

Co do zaś kwestii zarzutu wobec tut. organu, jakoby toczące się postępowanie miało na celu sanację stanu niezgodnego z prawem, należy stwierdzić, że w ugruntowanym orzecznictwie utrwalił się pogląd, że ochrona interesów osób trzecich nie może sięgać tak daleko, by uniemożliwiać inwestorowi realizację zamierzenia budowlanego, gdy jest ono zgodne z przepisami prawa. Jak wskazał NSA w wyroku z 30 stycznia 2019 r. (II OSK 560/17) - ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich nie może być rozumiana w sposób absolutny. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia jakie może przynieść planowana inwestycja, a jedynie o takie, które mogą dotyczyć naruszeń interesów prawnych a nie interesów faktycznych innych osób.

W ocenie tut. organu realizacja inwestycji w sposób przewidziany w nowym PZT rozwiązuje problem korzystania z przejazdu i przechodu przez nieruchomość inwestycyjną dla mieszkańców budynków znajdujących się na działkach nr 205, 143/4 oraz 143/3, który to problem niewątpliwie wystąpił przy zatwierdzeniu pierwotnego projektu budowlanego poprzednią decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego, z dnia 9 maja 2024 r., znak: AP-2.7840.56.2024.JKO(2). Aktualnie przedłożona mapa z PZT (jak również nowy PAB) pozbawione są tej wady. Zdaniem tut. organu członkowie Wspólnot Mieszkaniowych które zawiązały się w budynkach znajdujących się na terenie działek nr 205, 143/4 oraz 143/3, mają teraz zapewniony dostęp do swoich nieruchomości przez północną część terenu inwestycji, która przebiega pasem drogi wewnętrznej, umożliwiającym ruch w obu kierunkach, zaczynającym się wjazdem od strony ul. Zdrojowej, następnie prowadzącym pod

podcienieniem budynku hotelowego „E” i kończącym się na granicy z działką nr 205, w pasie odpowiadającym służebności opisanej w KW nr SZ1W/00043030/7.

Ponadto, tut. organ – na podstawie art. 10 k.p.a. - zapewnił stronom czynny udział w postępowaniu, poprzez umożliwienie zapoznania się z zebraną dokumentacją i złożenia dodatkowych uwag. Z przysługującego prawa skorzystał [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] który – po zapoznaniu się ze zgromadzoną dokumentacją - działając w imieniu własnym w dniu 25-02-2026r. złożył stanowisko, w którym powtórzył wcześniejsze zarzuty, iż w trakcie prowadzonego postępowania nie uzyskał odpowiedzi na pytania, dotyczące granic prowadzonego postępowania wznowieniowego (wskazał przy tym na naruszenie art. 149 § 2 k.p.a.). Jego zdaniem instytucja ta jest wykorzystywana jest w niniejszym postępowaniu do uzupełnienia dokumentacji i modyfikacji wadliwej decyzji pnb. Poza tym, podtrzymał tezę o wadliwości oświadczenia inwestora o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nieuwzględnieniu wszystkich lokatorów jako stron postępowania oraz kolizji wymienionych wyżej decyzji WZ a także braku zapewnienia – na terenie inwestycji - wymaganej liczby miejsc parkingowych dla lokatorów mieszkań w budynkach przy ul. Zdrojowej 16-26 w Świnoujściu. Dodatkowo zakwestionował przyjęte w projekcie rozwiązania komunikacyjne, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego, zgodności z przepisami Prawa budowlanego oraz bezpieczeństwa p-poż.

W odpowiedzi na prezentowane zarzuty, tut. organ wypowiedział się już szczegółowo w niniejszej decyzji, natomiast w kwestii zarzutów techniczno-projektowych, tut. organ zwrócił się o dodatkowe wyjaśnienia do inwestora. W odpowiedzi organ uzyskał stanowisko inwestora (pismo 05.03.2026r.) co do wszystkich podnoszonych uwag, oraz opinię techniczną z specjalisty z branży drogowej, w której wyjaśniono w sposób szczegółowy przyjęte założenia i kryteria zaprojektowanych rozwiązań komunikacyjnych. Należy w tym miejscu wskazać, że krytyczne uwagi co do niewłaściwego zaprojektowania rozwiązań komunikacyjnych wkraczają w obszar wiadomości specjalnych, zarezerwowanych wyłącznie dla specjalistów z danych dziedzin - które nie podlegają zarówno ocenie tut. organu jak również nie mogą być skutecznie kwestionowane przez stronę, na gruncie Prawa budowlanego. W utrwalonym bowiem orzecznictwo przyjęło się, że kwestia przyjętych rozwiązań technicznych, wykracza poza zakres oceny na organu AAB, o czym stanowi wprost art. 35 ust.1 Prawa budowlanego.

Należy również podkreślić, że niniejsze postępowanie nie służy sanacji wadliwej decyzji (poprzez zmianę poprzedniej decyzji pnb w trybie art. 36a Prawa budowlanego - jak twierdzi pełnomocnik wnioskodawcy), lecz służy jej eliminacji z obrotu prawnego i podjęcia rozstrzygnięcia – na mocy art. 151 k.p.a. – co do istoty. Potwierdza to ugruntowane orzecznictwo, m.in. w wyroku II SA/OI 769/24 z 5 grudnia 2024r. WSA w Olsztynie czytamy – (...) Celem wznowionego postępowania jest ustalenie, czy postępowanie zwykłe było dotknięte określonymi wadami i usunięcie ewentualnych wadliwości zakończonego postępowania zwykłego, ustalenie, czy i w jakim zakresie wadliwość postępowania zwykłego wpłynęła na byt prawny decyzji ostatecznej wydanej w postępowaniu zwykłym oraz, w razie stwierdzenia określonej wadliwości decyzji dotychczasowej, doprowadzenie do jej uchylenia i wydania nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy albo stwierdzenie, że decyzja dotychczasowa wydana została z określonym naruszeniem prawa (art. 151 § 1 pkt 1 i 2 i § 2 k.p.a.). Wznowienie postępowania stwarza zatem prawną możliwość

ponownego rozpoznania sprawy i jej rozstrzygnięcia zakończonego ostateczną decyzją administracyjną, która nie może być wzruszona w zwykłym trybie instancyjnym, jeżeli postępowanie w którym wydano decyzję ostateczną zostało dotknięte jedną z wad procesowych wymienionych w art. 145 § 1 pkt 1 - 8 k.p.a. (...).

W związku z powyższym - w opinii organu - w niniejszej sprawie zapadło więc takie rozstrzygnięcie, które gwarantuje inwestorowi zrealizowanie przysługującego prawa do zabudowy nieruchomości, wnioskodawcy zaś nie ogranicza dotychczasowego korzystania z jego nieruchomości. Zdaniem Wojewody, postępowanie zostało przeprowadzone prawidłowo, ustalenia dokonane przez organ nie pozostawiają wątpliwości co do prawidłowości wydania decyzji a ocena przeprowadzona na podstawie przyjętych ustaleń znajduje umocowanie w zgromadzonym materiale dowodowym. Podniesione natomiast przez wnioskodawcę i jego pełnomocnika twierdzenia oraz zarzuty okazały się - w świetle zgromadzonej dokumentacji - niezasadne.

W myśl art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego , w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Od przedmiotowej decyzji służy stronom odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego (ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin), w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Marta Rodziewicz

Dyrektor Wydziału

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

- 1) [REDACTED] – rep. przez r.pr. Michała Pomianowskiego
- 2) Inwestor - Arkada-Inwest rep. przez r.pr. Tomasza Chełmickiego + (zał. PZT i PAB)
- 3) Prezydent Miasta Świnoujście + (zał. PZT i PAB)
- 4) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świnoujście + (zał. PZT i PAB)
- 5) Strony wg. rozdzielnika
- 6) aa.

Pouczenie z zakresu Prawa budowlanego:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;

2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

